

UIMAHALLI

Peruskorjaus ja muutostyöt

HANKE 890051

**HANKESUUNNITELMA**

19.11.2015

Kauniaisten kaupunki  
Grankulla stad

## SISÄLLYSLUETTELO

1	YHTEENVETO HANKKEESTA .....	3
2	ORGANISAATIO .....	3
3	HANKKEEN LÄHTÖTIEDOT .....	4
4	HANKKEEN PERUSTELUT .....	4
4.1	Tarpeet ja kiireellisyys .....	4
4.2	Vaihtoehtoiset tilanhankintatavat .....	4
5	SUUNNITTELUTAVOITTEET .....	4
5.1	Toiminnan kuvaus ja toiminnalliset tavoitteet .....	4
5.2	Yleiset tavoitteet .....	4
5.3	Tilatavoitteet ja tilaohjelma .....	5
5.4	Rakennustekniset tavoitteet .....	6
5.5	LVIA-tekniset tavoitteet .....	6
5.6	Sähkö-, tele- ja tieto- ja turvajärjestelmien tavoitteet .....	7
5.7	Aluerakenteet .....	7
5.8	Huoltokirja .....	7
6	HANKKEEN LAAJUUSTAVOITTEET .....	8
7	HANKKEEN KUSTANNUSTAVOITTEET .....	8
7.1	Rakennuskustannusennuste .....	8
7.2	Käyttökustannusennuste .....	8
7.3	Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste .....	8
8	HANKKEEN AIKATAULU .....	8
9	VÄISTÖTILAT .....	8

Liitteet

## 1 YHTEENVETO HANKKEESTA

Kauniaisten uimahalli on rakennettu vuonna 1973. Rakennuksessa on tehty normaaleja kunnossapito-ohjelman mukaisia vuosikorjaustöitä mutta pääosin rakennus- ja talotekniikka ovat alkuperäistä tekniikkaa. Rakennustekniikka on elinkaarensa päässä ja tekninen kunto vaatii peruskorjaustoimenpiteitä.

Rakennuksen veden-, sähkön ja energiankulutus on vertailukohteiden keskiarvoa suurempi. Tilat ovat rakentamisajankohdalle tyyppilliset ja ne eivät vastaa nykytason vaatimuksia.

Hankkeen tavoitteena on peruskorjaus, jossa uusitaan teknisesti vanhentuneet rakenteet ja järjestelmät. Tilojen ja toimintojen uudelleen sijoittelulla pyritään lisäämään allastiloja sekä parantaa tilojen esteettömyyttä.

Hankkeen perustiedot

Uimahallin peruskorjaus ja muutostyöt. Hankenumero 890051.

Osoite Asematie 26, 02700 Kauniainen

Toiminta Liikuntapalvelujen tarjoaminen

Käyttäjä Kauniaisten kaupunki / Kulttuuri- ja vapaa-aikatoimi

Tilaaaja ja rakennuttaja  
Kauniaisten kaupunki / Yhdyskuntatoimi

Tontti 4. kaupunginosa, korttelin 9903, tontti 100

## 2 ORGANISAATIO

Hankkeen projektiryhmä

Käyttäjän edustaja

Käyttäjänä on Kauniaisten kaupungin kulttuuri- ja vapaa-aikatoimi ja hankkeessa käyttäjän edustajana toimii hallimestari Sari Sarpaneva 0503807687 / [sari.sarpaneva@kauniainen.fi](mailto:sari.sarpaneva@kauniainen.fi)

Tilaaajan edustaja

Sopimusasioissa tilaaajan edustajana toimii rakennuttajapäällikkö Tommi Metsälä (09) 5056 212 / [tommi.metsala@kauniainen.fi](mailto:tommi.metsala@kauniainen.fi)

Teknisissä asioissa tilaaajan edustajana toimii rakennuttajainsinööri Ilona Lehto 050 594 2359 / [ilona.lehto@kauniainen.fi](mailto:ilona.lehto@kauniainen.fi)

Hankesuunnittelu

Ark-suunnittelu

Siren Arkkitehdit Oy / Jukka Siren, Anna Saijonmaa

LVI-suunnittelu

Ramboll Oy / Juha Soinio, Vesa Bremer

Uima-allaslaitetekniikka Oy / Antti Jokinen

Sähkösuunnittelu  
Ramboll Oy / Kirsti Pakkanen

### 3 HANKKEEN LÄHTÖTIEDOT

Hankkeesta tehtävät päätökset ja selvitykset

- Kaupunginhallitus § 106 6.5.2015 (tarveselvitys)
- *Yhdyskuntalautakunta § XX (hankesuunnitelma)*
- *Kaupunginhallitus § XX (hankesuunnitelma)*
- *Kaupunginvaltuusto § XX (hankesuunnitelma)*

Tehdyt tutkimukset

- Rakennustekninen kuntoarvio 17.8.2007 (Insinööritoimisto IKH Oy)
- Nykytilaselvitys 19.1.2015 (Vahanen Oy)

### 4 HANKKEEN PERUSTELUT

#### 4.1 Tarpeet ja kiireellisyys

Hankkeen tarpeet ja kiireellisyys on perusteltu tarveselvityksessä.

#### 4.2 Vaihtoehtoiset tilanhankintatavat

Vaihtoehtoisia vuokra- tai ostotiloja alueella ei ole.

### 5 SUUNNITTELUTAVOITTEET

#### 5.1 Toiminnan kuvaus ja toiminnalliset tavoitteet

Uimahallissa käy vuosittain 130 000 kävijää. Hallissa työskentelee päivittäin 4 kaupungin työntekijää, 3-5 kansalaisopiston tuntiohjaajaa sekä 2 uinninvalvojaa.

Uimahallissa on iso pääallas ja pienempi lasten allas, joka toimii myös opetusaltaana. Kesäisin on lisäksi käytössä ulkoallas. Tiloissa järjestetään uintia, vesijuoksua, vesijumppaa ja uimakoulutoimintaa. Ohjattua vesiliikuntaa järjestetään useita kertoja viikossa. Koulut käyttävät allastiloja arkisin ma - pe klo 8 - 16 välillä. Uimaseura harjoittelee pääsääntöisesti arkisin klo 16 – 20.30 välillä.

Rakennuksessa on tiloja, joita on vuokrattu ulkopuolisille toimijoille. Tiloissa toimii kuntosali-, hieronta- ja kampaamoyrittäjä sekä musiikkileikkikoulu.

Tavoitteena on tilojen perusparannus sekä toimintojen uudelleen suunnittelu siten, että tilat saadaan sekä sijainniltaan että myös laajuudeltaan kaupungin palvelujen tarpeita ja toimintoja paremmin palveleviksi. Tilojen esteettömyyttä parannetaan.

#### 5.2 Yleiset tavoitteet

Hankkeen suunnittelussa, toteutuksessa ja vastaanottovaiheessa tulee noudattaa asiakirjojen Sisäilmaluokitus 2008 (RT07-10946) sekä Terveen talon toteutuksen kriteerit (RT 07-10805) tavoitearvoja, ohjeita ja vaatimuksia.

- Energiatohokkuusluokka B

- rakennustöiden puhtausluokka P1
- Sisäilmastoluokka on S2, lukuun ottamatta kesäajan lämpötilan hallintaa
- ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka P2, paitsi asennus-, kuljetus- ja varastointitekniikan osalta P1
- Ilmanvaihtotuotteiden puhtausluokka (kanavat, kanavaosat, säätö- ja palopellit sekä suodattimet) P1
- materiaalien päästöluokka M1
- veden- ja kosteudenhallintasuunnitelma osana urakoitsijan laadunvarmistussuunnitelmaa

Tiloissa, joissa käyttötarkoitus muuttuu tulee muunneltavuus ja turvallisuus tulee ottaa suunnittelun ja toteutuksen keskeiseksi tavoitteeksi, energiatehokkaita ja ekologisia ratkaisuja tulee suosia ja edellytetään, että kaikki suunnitteluosapuolet pyrkivät ratkaisuilleen samaan päämäärään.

Energiatehokkuuden toteutuminen varmistetaan hankkeen eri vaiheissa erilaisin menetelmin. Rakennusvaiheessa energiatehokkuuden toteutumien edellyttää valvontaa sekä huolellista toteutusta.

### 5.3 Tilatavoitteet ja tilaohjelma

Allastiloja rakennetaan lisää sekä isoa allasta laajennetaan. Allaslaajennus on yhteensä 118 m<sup>2</sup>.

Allaskerrokseen rakennetaan uusi terapia-allas n.58 m<sup>2</sup> sekä kahluuallas n. 10 m<sup>2</sup>. Isoa allasta laajennetaan yhdellä radalla. Ison altaan ratojen mitoitus säilyy vanhan mitoituksen mukaisena, jolloin yhden radan leveys on 2m.

Allastilojen lisätään tekemällä tilajärjestelyn muutoksia kuntosali- ja ryhmäliikuntasekä sauna- ja suihkutilojen osalta. Pukutilojen sijainti säilyy ennallaan.

Sauna- ja suihkutilat siirretään kuntosali- ja ryhmäliikuntatilojen tilalle. Entisen kahvion tiloihin rakennetaan yhtenäinen monitoimitila. Monitoimitila soveltuu joko kuntosali- ja ryhmäliikuntatilaksi tai vuokrattavaksi liiketilaksi.

Tilamuutoksista johtuen sauna-, suihku- ja pukutilojen pinta-ala pienenee 10-15% nykyisestä. Uusilla kalusteratkaisuilla voidaan silti säilyttää nykyinen pukutilojen asiakapasiteetti.

Henkilökunnan sosiaalitilat siirretään allaskerroksesta 2.kerrokseen. Kassatilan viereen varustetaan valmiiden tuotteiden myyntiin soveltuva kahviotila.

Uuden terapia-altaan rakentaminen vapauttaa ratoja kuntouimareiden käyttöön, kun ohjattua vesiliikuntaa voidaan järjestää terapia-altaassa. Kahluualtaan kohderyhmä on 0-2-vuotiaat lapset. Kahluualtaan rakentaminen vapauttaa lasten altaasta tilaa uimaopetukselle sekä ohjatulle leikkitoiminnalle.

#### *Esteettömyys*

Uimahallin esteettömyyttä parannetaan tilaratkaisuilla sekä -varusteilla.

Pääsisäänkäynnin esteettömyyttä sekä saavutettavuutta pysäköintialueelta parannetaan rakentamalla luiska pysäköintialueelta. Allaskerroksen esteetön sisäänkäynti poistuu asiakkaiden käytöstä.

Uudet puku-, suihku- ja saunatilat tehdään esteettömiksi. Erillinen allaskerroksen esteetön puku- ja peseytymistila poistuu käytöstä. Kerrosten välille suihkutiloihin rakennetaan liikuntaesteisiä palveleva hissi. Molempiin kerrokseen rakennetaan esteettömät wc-tilat. Vanha porrastin poistetaan käytöstä ja puretaan.

Allaskerroksesta rakennetaan esteetön kulkuyhteys takapihan nurmikentälle.

## Liite 1: Viitepiirustukset 3.11.2015

### 5.4 Rakennustekniset tavoitteet

Kaikki pinnat uusitaan. Tilojen kiinteät kalusteet ja varusteet uusitaan.

Rakennuksen pesubetonipintaiset julkisivun kuorielementit uusitaan. Ulkoseinä-rakenteiden tiiveyttä ja lämmöneristävyttä parannetaan vaihtamalla eristeet sekä lisäämällä eristevahvuutta mahdollisuuksien mukaan.

Vesikatton bitumikermikate ja singelikerros uusitaan sekä yläpohjan tiiveyttä ja lämmöneristävyttä parannetaan vaihtamalla eristeet sekä lisäämällä eristevahvuutta mahdollisuuksien mukaan.

Ikkunat sekä allastilan lasijulkisivurakenne uusitaan 3-kertaisella eristyslasilla ja samalla sokkelin korotetaan 300mm maanpinnan yläpuolelle.

Kaikissa sisäpinnoissa, kalusteissa, varusteissa ja laitteissa käytetään helppohoitoisia, esteettisesti korkeatasoisia, kestäviä, käyttötarkoitukseensa soveltuvia materiaaleja.

Tilamuutosten johdosta suihku-, kuntosali- ja ryhmäliikuntatiloissa välipohja- sekä väliseinä-rakenteet puretaan kokonaisuudessaan ja rakennetaan uudelleen uuden tilaajan mukaisesti.

Kellaritiloissa louhitaan kalliopintaa 1-3 metriä nykyistä kalliopintaa alemmaksi iv-konehuoneen sekä terapia-altaan alapuolelta tekniikka- ja huoltotiloja varten.

Vesikatolle rakennetaan kaksi ilmanvaihtokonehuonetta. Konehuoneiden kohdalla vesikattorakennetta vahvistetaan metallipalkein ja pilarein kantavasta maapohjasta.

Ison altaan pitkät sivut puretaan ja rakennetaan uudelleen allaslaajennuksen vuoksi. Nykyisissä altaissa ei ole vedeneristeitä, jonka vuoksi altaiden teräsbetonirakenne on käyttöikänsä päässä. Altaiden betonirakenteet uusitaan.

## Liite 2: Rakennustapaselostus 16.11.2015

### 5.5 LVIA-tekniset tavoitteet

Lämmönsiirtimet putkineen, venttiileineen ja säätölaitteineen ym. uusitaan. Kaukolämmön mitoitusohjeet tarkistetaan uusien tarpeiden mukaisiksi.

Lämmitysjärjestelmän putkistot ja lämmönluovuttimet uusitaan. Kaikki patterit uusitaan ja varustetaan termostaattisilla patteriventtiileillä. Lattialämmityspotkisto uusitaan kokonaisuudessaan.

Vesijohdot vesikalusteineen uusitaan kokonaisuudessaan vesimittarilta lähtien. Vesikalusteina käytetään mahdollisimman paljon vettä säästäviä malleja.

Viemärit uusitaan koko rakennuksen osalta lähimpään ulkona sijaitsevaan tarkastuskaivoon.

Koko ilmanvaihtojärjestelmä kanavistoineen uusitaan ja rakennetaan uudet IV-konehuoneet vesikatolle. Vanha iv-konehuone-tila säilytetään palvelemaan teknisiä tiloja. Ilmanvaihtojärjestelmä toteutetaan riittävän monella pääkoneella, joissa on tuuloilma ja poistoilma sekä lämmöntalteenottojärjestelmä.

Allastilojen kosteudenhallinta- ja lämmöntalteenottojärjestelmät uusitaan.

Rakennus varustetaan DDC -pohjaisella taloautomaatiojärjestelmällä, joka liitetään kaupungin keskitettyyn aluevalvontajärjestelmään.

Vedenkäsittelyjärjestelmä uusitaan kokonaisuudessaan.

Uusiutuvien energialähteiden kuten aurinkoenergian ja maalämmön hyödyntämistä selvitetään jatkosuunnittelussa.

Yksityiskohtaiset tiedot järjestelmien laajuudesta ja toimintaperiaatteista on esitetty erillisessä LVIA-töiden rakennustapaselostuksessa.

Liite 3: LVIA-rakennustapaselostus 16.11.2015

## 5.6 Sähkö-, tele- ja tieto- ja turvajärjestelmien tavoitteet

Kohteen sähkö-, tele-, tieto- ja turvajärjestelmäkaapeloinnit uusitaan kokonaisuudessaan. Myös pääosa järjestelmäkomponenteista uusitaan. Uudelleen käyttöä varten talteen otetaan v. 2015 tulipalon jälkeisten korjaustöiden yhteydessä hankittu uusi pääkeskus.

Kohteessa toteutetaan uimahallin toiminnan edellyttämät 230/400 V sähköasennukset. Valaistus toteutetaan pääosin led-valaisimilla.

Kohde varustetaan seuraavilla tele-, turva- ja tietojärjestelmäasennuksilla:

- poistumistievalaistusjärjestelmä
- yleiskaapelointijärjestelmä puhelin- ja ATK-käyttöä varten
- hätäkuulutusjärjestelmä, jota voidaan käyttää myös taustamusiikin välittämiseen ja yleiskuulutuksiin
- monitoimitilan äänentoistojärjestelmä
- yhteisantennijärjestelmä
- info-tv-järjestelmä
- ajannäyttöjärjestelmä
- inva-hälytysjärjestelmät
- soittokellojärjestelmä
- induktiosilmukka lipunmyyntitiskin yhteyteen
- rikosilmoitinjärjestelmä
- videovalvontajärjestelmä
- kulunvalvontajärjestelmä
- paloilmoitinjärjestelmä

Yksityiskohtaiset tiedot järjestelmien laajuudesta ja toimintaperiaatteista on esitetty erillisessä sähkötöiden rakennustapaselostuksessa.

Liite 4: Sähkörakennustapaselostus 13.11.2015

## 5.7 Aluerakenteet

Inva-pysäköinti sijoitetaan ylemmälle pysäköintialueelle, josta rakennetaan esteetön luisakayhteys pääovelle.

Rakennuksen länsipuolella maanpintaa madalletaan sekä laatoitus ja ulkosuihkut uusitaan.

Allaspihalle rakennetaan sähkö- ja vedenottopisteet sekä uusi ulkoviivavarasto.

Piha-alueen valaistus uusitaan.

## 5.8 Huoltokirja

Kohteessa on käytössä sähköinen huoltokirja (Haahtela), johon kukin suunnittelija omalta osaltaan laatii tarvittavan aineiston. Huoltokirjan koordinoimisen ja kokoamisen tekee LVIA-suunnittelija.

## 6 HANKKEEN LAAJUUSTAVOITTEET

Peruskorjattavan alueen laajuus on noin 2000 m<sup>2</sup>.

Tilamuutosten alueen laajuus on noin 596 m<sup>2</sup>

Uusien tilojen laajuus on noin 715 m<sup>2</sup>

## 7 HANKKEEN KUSTANNUSTAVOITTEET

### 7.1 Rakennuskustannusennuste

Alustava tilaohjelman ja rakennustapaselostusten pohjalta arvioitu tavoitehinta hankkeelle on n.9,5 milj. € alv 0 %. Talotekniikkatöiden osuus tästä arvioidusta tavoitehinnasta on n.2,3 milj. € (alv 0 %).

Liite 5: Kustannusarvio 19.11.2015

Liite 6: Talotekniikkatöiden kustannusarvio 16.11.2015

### 7.2 Käyttökustannusennuste

Rakennus kuuluu energialuokkaan D, joka on selvästi keskimääräistä Suomen uimahallien tasoa heikempi. Mikäli uimahallin energiankulutus saadaan laskettua korjaustoimenpiteillä hallien keskiarvojen tasolle, merkitsisi se tämänhetkisinä energianhinnoina n. 50 000 € säästöjä vuodessa.

Investoinnin poisto-aika (arviolta 19 vuotta) huomioiden on investoinnin vaikutus käyttäjähallintokunnan käyttömenoihin sisäisessä vuokrassa maksettavassa pääomakustannuksessa on 500 000 €/vuosi (alv 0 %)

### 7.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste

Käyttäjähallintokunnan kustannuksiksi kuuluvan ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennustetta ei ole määritetty. Kustannukset eivät sisälly hankkeen investointimäärärahaan.

## 8 HANKKEEN AIKATAULU

Hankkeesta tehdyn aikatauluarvion mukaan hankkeen ajantarve kaupunginhallituksen investointipäätöksestä hankkeen vastaanottopäätökseen on n. 36 kk, huomioiden kaupungin oma päätöksentekoprosessi.

Lautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyjen jälkeen hankesuunnitelman pohjalta tehtävä investointipäätös ajoittuu joulukuulle 2015.

Luonnos- ja toteutussuunnitelmien osalta kesto n. 18 kk, urakkakilpailutus ja urakoitsijavalinta n. 4 kk ja toteutuksen kesto n. 14 kk. Talonrakennushankkeiden ohjeellinen aikatauluarvio sekä kaupungin oma päätösprosessi huomioiden kohteen vastaanotto ajoittuu täten vuoden 2018 loppuun. Lisäksi tulee huomioida käyttäjähallintokunnan toimenpiteet ennen käyttöönottoa (muutto, kalustaminen yms.). Uimahalli avautuu yleisölle keväällä 2019.

## 9 VÄISTÖTILAT

Liiketilojen vuokrasopimukset irtisanotaan päättymään 3kk ennen rakennustöiden alkamista. Väistötiloja ei ole mahdollista järjestää vesiliikuntapalveluja tarjoaville yhteistyötahoille.



Käyttäjä vastaa henkilökunnan sijoittamisesta muihin korvaaviin työtehtäviin saneerausajan ajaksi.

#### **JATKOTOIMENPITEET**

Luonnossuunnitteluvaiheessa suoritettavat tarkistukset ja tutkimukset

- Rakennuksen liimapuuron rakennetarkastus
- Haitta-ainekartoitus
- Selvitys kantavasta rakenteesta

#### **LIITTEET**

Liite 1: Viitepiirustukset 3.11.2015

Liite 2: Rakennustapaselostus 16.11.2015

Liite 3: LVIA-rakennustapaselostus 16.11.2015

Liite 4: Sähkörakennustapaselostus 13.11.2015

Liite 5: Kustannusarvio 19.11.2015

Liite 6: Talotekniikkatöiden kustannusarvio 16.11.2015